

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Asbacher Weg“

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Helmstadt-Bargen am 20.12.2021 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Asbacher Weg“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer, symmetrische Sattel- oder Walmdächer sowie Pultdächer.

1.1.2 Dachneigung

Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen bis 30° zulässig.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 15° nicht überschreiten.

1.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge (mögliche Dachüberstände werden nicht mitgerechnet) nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnittes wird auf maximal 4,00 m begrenzt.

1.1.4 Dachfarbe/-material

Dächer mit einer Neigung > 18° sind mit Ton-Dachziegeln oder Betondachsteine in den Farben rot, braun, schwarz, anthrazit einzudecken.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante, bei den nicht an den „Asbacher Weg“ angrenzenden Flächen, die Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.

2.1.2

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage zu den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

2.2. Böschungen und Stützmauern

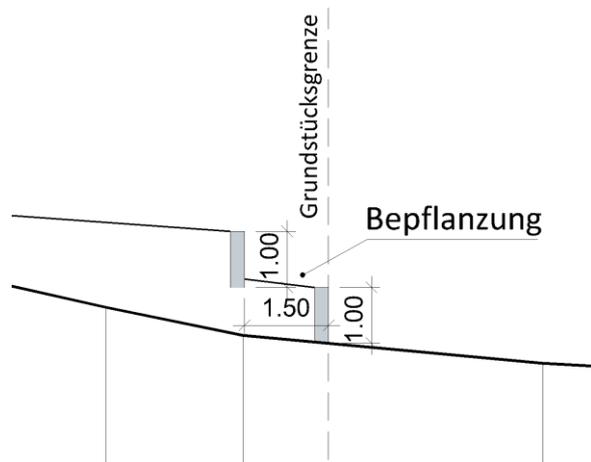
Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Gebäudeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an allen Nachbargrenzen nur mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,00 m zulässig, jeweils gemessen von dem tiefsten, an die Stützmauer angrenzenden Punkt des geplanten Geländes.

Größere Höhen sind durch das Anlegen von Böschungen im Verhältnis 1:2 (Verhältnis Höhe zur Basis) oder flacher abzufangen.

Ist eine bauliche Terrassierung mit mehreren hintereinander angeordneten Stützwandelementen vorgesehen, müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

Die Bodenfläche zwischen den vorgenannten Stützwandelementen ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.



Wird eine Einfriedigung auf einer Stützmauer bzw. in einem Abstand von $\leq 1,50$ m zu einer Stützmauer versetzt, ist diese stets transparent auszuführen.

2.3. Gestaltung der Gartenflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen sowie unzulässige Stellplätze und Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Gestaltung unbebauter Flächen mit losen Material- und Steinhaufen (sogenannte Stein- bzw. Schottergärten) ist unzulässig.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- bei einer Wohnungsgröße von mehr als 50 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist auf jedem dieser Grundstücke zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem (Brauchwasserzisterne mit Retentionsteil) mit gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Das spezifische Retentionsvolumen beträgt 2,0 m³/100 m² Dachfläche (mindestens 2,00 m³), der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,4 l/s (je 100 m² Dachfläche). Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einbau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch verbindlich nachzuweisen.

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 03.12.2020 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

Helmstadt-Bargen, den 21.12.2021

Wolfgang Jürriens, Bürgermeister

Anlage

